

## [Quartieri privati: stato dell'arte e prospettive di ricerca]

*Title:* Private Neighborhoods: State of the Art and Research Perspectives

*Abstract:* In recent decades there has been an increasing spread of collective ownership housing: associations or residential communities, private neighborhoods, homeowners associations. Residents of the same neighborhood share spaces and services, ensured by an elective administration and internal revenue for the management. The article aims to provide a framework about this subject. The characteristics of this private form of urbanization will be outlined looking at favorable and adverse arguments. It will show how, in spite of advantages related to an efficient service provision, the spread of private neighborhoods singles out the idea of the city to pursue and involves social costs in terms of segregation and urban fragmentation. This subject, as yet little studied in Italy, can highlight dynamics and processes at work in contemporary cities.

*Keywords:* Private neighborhood, Residential communities, Divided city, Italy.

### Introduzione

Le *gated communities*, complessi residenziali chiusi e securizzati<sup>1</sup>, sono spesso evocate come il simbolo di una città frammentata in cui le disuguaglianze sociali si cristallizzano in spazi fortificati. Questa rappresentazione ha trovato una eco nella stampa, nella letteratura, nella cinematografia<sup>2</sup> e nel pensiero accademico. Muovendosi lungo le linee tracciate dalla Scuola di Chicago, alcuni autori hanno sottolineato come la distribuzione per reddito o appartenenza etnica della popolazione negli spazi urbani sia sempre più sancita da barriere che spezzano il paesaggio urbano in "isole" socialmente omogenee, dove l'abitudine a un controllo e a una sorveglianza costante è socialmente accettata e invocata (Davis 1990, Caldeira 2000, Soja 2000)<sup>3</sup>.

I comprensori securizzati, in ragione delle mura imponenti e dei dispositivi di sicurezza, hanno richiamato l'attenzione sulle disuguaglianze spaziali, contribuendo però a offuscare forme di divisione meno visibili ma più capillari. A questo proposito, Evan McKenzie (2006), già autore di *Privatopia*, si domandava se meritasse maggiore attenzione la chiusura e la securizzazione di un comprensorio residenziale, e quindi la sua inaccessibilità per i non

1 Complessi residenziali con spazi e servizi a uso esclusivo dei soli residenti, sorvegliati da personale o dispositivi di sicurezza che limitano l'accesso ai soli autorizzati. Sulle caratteristiche che permettono di definire un complesso residenziale una *gated community* si rimanda a Blakely e Snyder (1999) che indicano come elemento connotativo l'uso privato di spazi e servizi normalmente forniti dal pubblico. Si vedano anche Atkinson e Blandy (2005) che si riferiscono alla presenza di un corpus normativo e alle barriere a limitazione del comprensorio.

2 Cfr. i romanzi di James Graham Ballard tra cui *Super-Cannes* e *Un gioco da bambini* o il film *La Zona* diretto da Rodrigo Plá.

3 Sebbene con modalità differenti, anche luoghi non riconducibili esclusivamente alla dimensione urbana testimoniano della diffusione di pratiche di securizzazione e di un controllo sempre più capillare sul territorio. Per un excursus si rimanda a Petti (2007).

residenti, o se l'aspetto saliente riguardasse piuttosto il carattere privato della proprietà e della gestione di spazi e servizi. La domanda era retorica: le *gated communities* hanno dato visibilità a un fenomeno di più ampia portata, non solo per quanto riguarda la diffusione, ma soprattutto per le implicazioni connesse al consolidarsi di forme private di governo del territorio e alla loro ripercussione sul "diritto alla città".

I comprensori securizzati costituiscono un sottoinsieme del più ampio fenomeno delle «comunità residenziali private»<sup>4</sup>, espressione con cui sono indicate soluzioni abitative gestite privatamente, come condomini, cooperative, complessi residenziali. In queste forme dell'abitare l'interesse e la proprietà dei residenti non si limitano al proprio alloggio ma si estendono a spazi o servizi collettivi, il cui funzionamento è in alcuni casi assicurato da misure di sicurezza e dalla limitazione degli accessi. Le comunità residenziali private variano per dimensioni, servizi offerti, modalità di gestione. Diverse sono anche le motivazioni di chi sceglie di abitarvi: dalla ricerca di sicurezza e tranquillità al desiderio di vivere tra pari, dalla fruizione di beni e servizi in un ambiente esclusivo al mantenimento del valore delle proprietà immobiliari.

A fronte di questa varietà è possibile ritrovare nella fornitura privata ed esclusiva di spazi e servizi (strade, strutture ricreative, sicurezza, aree verdi) un tratto comune. Il presente saggio affronta questo elemento condiviso. L'obiettivo è duplice. *In primis* si intende fornire un inquadramento del fenomeno ripercorrendo la letteratura internazionale a partire dal caso statunitense, dove è particolarmente diffuso e indagato, per arrivare al continente europeo, in cui si ravvisa un peso crescente di queste tipologie abitative. Anche in Europa i processi di neoliberalizzazione investono forme e politiche dell'abitare e segnano uno sviluppo urbano sempre più dominato dalle dinamiche di mercato.

In secondo luogo, inserendosi nel dibattito sulle argomentazioni favorevoli e contrarie alla diffusione dei quartieri privati, si cercherà di mostrare come ai vantaggi legati a un'efficiente fornitura di servizi per i residenti, richiamati dai sostenitori di questa tipologia abitativa, si contrappongano costi sociali in termini di segregazione e frammentazione urbana. Queste criticità sono spesso ricondotte alle sole *gated communities*, considerate l'espressione per eccellenza delle disuguaglianze e della polarizzazione sociale; un'analisi più attenta dei quartieri privati, securizzati e non, sottolinea come l'esclusione non avvenga solo mediante dispositivi di chiusura e sorveglianza, ma riguardi piuttosto una fruizione diseguale di spazi e servizi. Infine, saranno ripercorsi alcuni studi sul caso italiano, contesto ancora poco indagato che offre tuttavia un campo di indagine ricco di interessanti prospettive di ricerca.

### *Good fences make good neighborhoods*

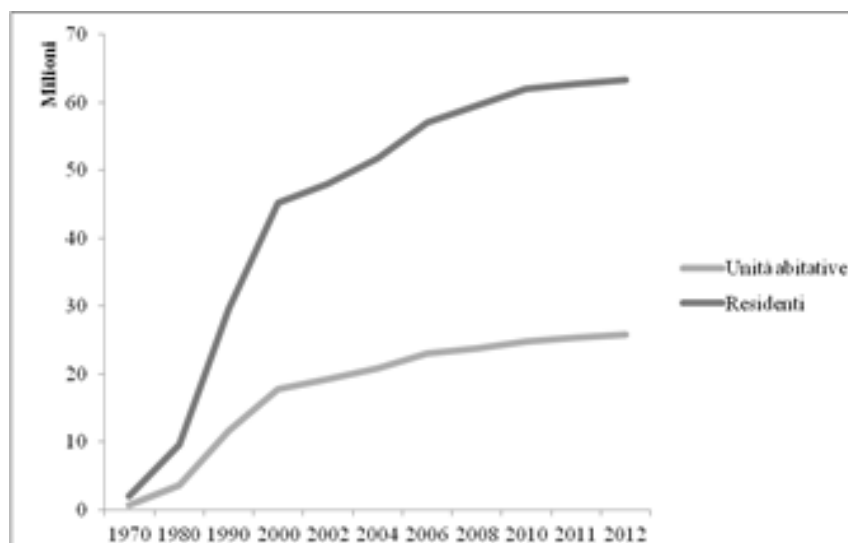
A livello internazionale, è negli Stati Uniti che le comunità residenziali private conoscono la diffusione più rilevante: dai primi anni settanta a oggi, i quartieri gestiti privatamente passano dalle 10.000 alle più di 300.000 unità, costituite per circa il 52% da associazioni di proprietari, il 48% da condomini e il 2% da cooperative<sup>5</sup>.

4 L'espressione *privately governed residential communities* si riferisce a differenti modalità di gestione privata degli spazi residenziali, indicate negli Stati Uniti anche come *common interest developments (CIDs)*, *community associations*, *common-interest communities*, *homeowners associations*, *residential private governments* (McKenzie 2006: 11), *private neighborhoods* (Glasze, Webster, Frantz 2006), *neighborhood associations* (Nelson 2002). Sebbene non del tutto sovrapponibili, in questo articolo si farà indifferente riferimento a quartieri, comunità e associazioni qualificandoli come residenziali e privati.

5 Fonte: *Community Associations Institute*, <http://www.caionline.org/info/research/Pages/default.aspx>. Il CAI è un'associazione internazionale nata nel 1973 che fornisce servizi ai proprietari di immobili in quartieri amministrati privatamente. L'adesione al CAI è volontaria per cui si può presumere che i dati qui riportati siano sottostimati.

Tab. 1 e Fig. 1: Associazioni, unità abitative e residenti in contesti residenziali gestiti privatamente negli Usa (1970-2012)

Anni	Comunità residenziali private
1970	10.000
1980	36.000
1990	130.000
2000	222.550
2002	240.000
2004	260.000
2006	286.000
2008	305.800
2010	311.600
2011	317.200
2012	323.600



Fonte: Elaborazione su dati CAI

Le associazioni residenziali rappresentano il caso più interessante e complesso: con l'atto di acquisto i proprietari entrano obbligatoriamente a far parte di un'associazione, generalmente senza fini di lucro, che gestisce e amministra l'insediamento attraverso regolamenti, imposte comprensoriali e uno o più organi elettivi. I residenti condividono l'uso collettivo di spazi verdi, strade, strutture sportive o ricreative. L'edificazione e la manutenzione delle abitazioni sono regolamentate da norme e restrizioni riguardanti i materiali da utilizzare o i volumi edificabili. I servizi offerti vanno dall'ordinaria amministrazione (raccolta rifiuti, cura del verde, pulizia delle strade, rimozione della neve, scuole, servizi medici e di sicurezza) a un'offerta selezionata per assicurare particolari stili di vita (McKenzie 2003).

Non si tratta di una singolarità del caso statunitense: in tutti i continenti è possibile ritrovare manifestazioni differenti di questa forma privata di urbanizzazione (Webster, Glasze, Frantz 2002). È questo il caso dell'America Latina (Capron 2006, Coy 2006, Janoschka, Borsdorf 2006) e di alcune aree di Sudafrica (Landman 2006), Cina (Wu 2005), Australia (McGuirk, Dowling 2007), per citare solo alcuni tra gli esempi più noti. Anche l'Europa non si sottrae a quello che può essere definito un *trend* globale (Bagaeen, Uduku 2010) sebbene il numero e le dimensioni dei quartieri privati siano ridotti rispetto agli Stati Uniti o all'America Latina, come dimostrano gli esempi di Spagna e Portogallo (Wehrhahn, Raposo 2006, Raposo, Cotta 2009), Inghilterra (Atkinson *et alii* 2004), Francia (Billard *et alii* 2009) e dei paesi dell'est (Cséfalvay 2009; Stoyanov, Frantz 2006). Le ragioni di una diffusione contenuta delle comunità residenziali private nelle città europee sono molteplici: il forte ruolo dello stato centrale nella pianificazione urbana, il tradizionale attaccamento alla concezione di spazio pubblico; l'importanza di una fornitura egualitaria di servizi e infrastrutture municipali (Glasze 2003).

La presenza di un ordinamento normativo che preveda e regolamenti l'istituzione dei quartieri privati, costituisce una condizione necessaria ma non sufficiente al loro consolidamento. In Francia la comproprietà è prevista fin dal codice civile del 1804<sup>6</sup> ma lo sviluppo delle comunità residenziali private è stato frenato dalla presenza di governi locali forti e diffusi in modo capillare nel territorio. All'intervento degli investitori privati hanno supplito le municipalità locali, in grado di soddisfare i bisogni dei residenti non solo in termini di servizi e

6 Specificata in seguito attraverso la l. 65-557 del 10 luglio 1965, poi modificata nel 2000 dalla legge SRU (*Solidarité et renouvellement urbains*) e nel 2006 dalla l. ENL (*Engagement national pour le logement*). Oltre alla comproprietà i comprensori residenziali possono essere gestiti attraverso la forma giuridica dell'*Association syndicale libre* (ASL), istituita nel 1865 (Madoré, Glasze 2003).

infrastrutture ma anche di omogeneità sociale<sup>7</sup>.

Alcuni segnali fanno tuttavia presagire un peso crescente dei quartieri privati nel paesaggio urbano europeo. L'affermarsi di politiche neoliberali, i processi di privatizzazione e il tramonto degli stati sociali si traducono in uno sviluppo urbano sempre più regolato dal mercato (Brenner, Theodore 2002). L'idea europea di città come luogo della diversità e di incontri imprevisti è rimessa in discussione dall'instaurarsi di nuovi equilibri tra pubblico e privato e dell'affermarsi di una *governance* dominata dagli attori forti dell'economia. I paesaggi urbani cambiano in relazione alla sovraccumalazione di capitale, che necessita di spazi per assorbirne le eccedenze: il suolo sottratto alla campagna per l'urbanizzazione ne costituisce un esempio (Harvey 2008). La diffusione dei quartieri privati esemplifica le tendenze neoliberali in atto nelle società contemporanee: in particolare, rinvia a un'immagine di città costruita per favorire pratiche di consumo e un mercato competitivo nella fornitura di beni e servizi collettivi (Harvey 1989). Come altri paesaggi urbani, tra tutti i centri cittadini gentrificati, i quartieri privati richiamano l'attenzione sul diritto alla città (Lefebvre 1968), inteso come capacità di governare i processi di urbanizzazione (Harvey 2008), e sulla giustizia spaziale, che impone una riflessione sul radicamento delle disuguaglianze nello spazio (Marcuse 2009, Soja 2009). Non sono dunque solo «le recinzioni a fare un buon vicinato», come recita un proverbio americano in riferimento alle ragioni della chiusura residenziale. L'esclusione può avvenire anche attraverso altri dispositivi: tra questi, una gestione privata e delle tasse comprensoriali privano, chi non può pagare, dell'accesso a determinati servizi.

#### *Pro e contro*

Le argomentazioni più frequenti a sostegno della diffusione dei quartieri privati ruotano intorno alle carenze del settore pubblico nell'allocazione dei beni civici. Deficit di trasparenza, inefficienza, incapacità di soddisfare le esigenze dei cittadini, non obbligatorietà nel rispondere del proprio operato da parte degli amministratori pubblici sono alcune tra le critiche più frequenti mosse all'operato delle amministrazioni locali (Foldvary 1994, 2006, Beito, Gordon, Tabarrok 2002, Lee, Webster 2006). A fronte di queste criticità le associazioni residenziali guadagnano consensi e si consolidano come un'alternativa alla gestione pubblica, rispetto alla quale condividono un simile *modus operandi*: offrono servizi e infrastrutture destinati alla collettività per il cui mantenimento percepiscono tributi da parte degli associati; sono governate attraverso organi elettivi; hanno l'autorità di imporre norme di condotta e sanzionare comportamenti non conformi anche attraverso l'impiego di personale di sicurezza locale (Dilger 1992).

Nonostante queste similitudini le comunità residenziali private godono di ampi margini di autonomia e discrezionalità, con poteri di gestione preclusi alle pubbliche amministrazioni. Possono pianificare interventi a lungo termine perché non sono soggette a termine di mandato o licenziare con facilità il personale qualora necessario. Una gestione autonoma garantisce inoltre che le decisioni siano prese all'interno del comprensorio, nel pieno rispetto della volontà degli interessati. Alcune facoltà di cui dispongono si configurerebbero come illegali se compiute da una pubblica amministrazione, come il potere di allocare i voti in modo proporzionale all'estensione delle singole proprietà; di escludere dall'accesso i non residenti mediante barriere fisiche e personale addetto al controllo; di stabilire restrizioni su eventuali acquirenti (Nelson 2005, 2006). È questo il caso dei divieti riguardanti l'età dei residenti, come avviene nelle *retirement communities*. A Sun City, in Arizona, possono acquistare un'abitazione solo gli ultracinquantenni mentre chi ha un'età inferiore ai 19 può trascorrervi periodi di tempo limitati. Costruita e pianificata negli anni sessanta, oggi raggiunge i 40.000 abitanti con un'età media di 72 e ospita al suo interno numerose strutture per attività sportive e ricreative<sup>8</sup>. Il limite di età non indica il pensionamento ma l'assenza di figli piccoli, al fine di favorire la socializzazione di persone con medesimi interessi ed esigenze. Si tratta quindi di una figura particolare dell'*entre soi*, definita "generazionale" (Chevalier, Carballo 2004). Sun City

7 «Indeed, French small suburban communes are powerful enough – and oligarchic enough – to exclude undesired populations. Why, then, rely on another level of regulation such as restrictive covenants and private urban governance to reach the same goal of local exclusivity?» (Le Goix, Callen 2010: 111).

8 <http://www.suncityaz.org/>

non costituisce l'unico caso di comunità per soli adulti: negli Stati Uniti sono sempre più numerose le soluzioni abitative in contesti privati con comfort e servizi per gli *over 55*<sup>9</sup>.

In ragione dei caratteri che le accomunano ora a una municipalità ora a una società d'affari, le associazioni residenziali possono essere considerate un ibrido con strumenti di *governance* del pubblico e del privato. Rispetto a quest'ultimo condividono la propria ragione d'essere e la finalità per cui sono state istituite, ovvero il profitto e la rendita economica. Le «condizioni e restrizioni» che i residenti sono tenuti a firmare al momento dell'acquisto di un'abitazione, insieme alle infrastrutture e ai servizi offerti, garantiscono il mantenimento e l'incremento nel tempo del valore delle proprietà immobiliari (Agan, Tabarrok 2005). Le amministrazioni, dal canto loro, guardano con favore allo sviluppo dei comprensori privati. In aggiunta allo sgravio di responsabilità per la fornitura di servizi e infrastrutture, possono contare su un incremento del gettito fiscale e sugli oneri di urbanizzazione (McKenzie 2003). In quella che si configura come una «partnership pubblico-privata» (Le Goix 2006: 85) cedono parte del potere di governo e controllo del territorio alle associazioni di proprietari, che guadagnano ampi margini di autonomia.

Se per alcuni la diffusione delle associazioni residenziali è non solo auspicabile ma da incoraggiare<sup>10</sup>, altri interpretano gli stessi punti di forza come elementi di criticità. In primo luogo una gestione privata non sempre si rivela più efficiente. Nel 1999 è stato riconosciuto a Leisure World, complesso di *gated communities* di circa ventimila abitanti nella contea di Orange in California, lo statuto municipalità. L'insediamento gravava in uno stato di incuria per il disinteresse dei residenti, per la maggior parte anziani, che si rifiutavano di effettuare la manutenzione delle proprietà comuni. Il passaggio a una gestione pubblica si è presentato per la paventata possibilità dell'ampliamento di un aeroporto nei pressi del comprensorio. A questa decisione Leisure World, oggi Laguna Woods, non si sarebbe potuta opporre in quanto entità non riconosciuta politicamente dallo Stato della California (Le Goix 2003). Il caso di Leisure World non è isolato: non sempre i residenti pagano gli oneri per i servizi forniti, rendendo così difficoltosa la raccolta delle quote per il mantenimento del comprensorio (Warner 2011).

A fronte dei benefici di cui godono i residenti, i costi si estendono oltre i confini dei quartieri privati, in particolare in termini di esclusione e segregazione sociale. Questo rischio è ridimensionato dai sostenitori delle associazioni private principalmente attraverso tre argomentazioni: le comunità residenziali si sono diffuse tra tutti i ceti sociali e non solo tra i più abbienti; non tutti i complessi residenziali gestiti privatamente sono inaccessibili ai non residenti e quindi costituiscono delle *gated communities*; non comportano una privatizzazione degli spazi pubblici, ma una «collettivizzazione di certi spazi privati» (Brunetta, Moroni 2008: 42).

In riferimento alla prima argomentazione, la questione non riguarda tanto la presenza delle associazioni residenziali tra le classi medie e medio-basse, quanto l'omogeneità sociale e la qualità della vita al loro interno. Nei quartieri privati il reddito è il filtro principale che determina l'accesso e la possibilità di fruire dei servizi desiderati: è dunque ovvio che a maggiori possibilità economiche corrisponderanno servizi migliori e che favorire la diffusione dei quartieri privati significa favorire una segregazione tra classi. La posta in gioco è alta e riguarda l'idea di città che si intende perseguire. Oltre agli standard di efficienza, i servizi pubblici rispondono ad altri requisiti, come l'equità nella fornitura (Warner, Heferz 2002) o il coinvolgimento dei cittadini alla vita comunitaria, partecipazione che non può essere ridotta a mere scelte di consumo tra segmenti di mercato per disponibilità economiche differenti (Frug 1999), come invece alcuni sostengono (Manzi, Smith-Bowers 2006). Non è quindi solo l'inaccessibilità dei comprensori a essere problematica (e arriviamo alla seconda argomentazione a favore della diffusione dei quartieri privati), ma l'idea che per accedere ad alcuni servizi basilari, come un ambiente tranquillo e non inquinato, sia necessario disporre di risorse economiche sufficienti. Oltre all'esclusione fisica che caratterizza le *gated communities* vere e proprie, vi sono altre forme di divisione sociale: riguardano il diritto alla città, ovvero le possibilità di usufruire di spazi urbani in cui i bisogni sociali non siano subordinati al «valore di scambio, il commercio, il profitto» (Lefebvre 1970: 121).

9 Cfr. <http://www.55places.com/>

10 Attraverso misure di detassazione per i servizi forniti privatamente e all'interno di una cornice normativa che assicuri le opere di urbanizzazione primaria e limiti i poteri delle associazioni residenziali riguardo gli aspetti più controversi come i regolamenti interni, le restrizioni all'acquisto di un'abitazione e la chiusura dei comprensori (Brunetta, Moroni 2008).

Appaiono inverosimili le soluzioni di aumentare le possibilità di scelta e offrire incentivi economici per i ceti meno agiati o assicurare l'incontro tra classi diverse negli spazi cittadini (Brunetta, Moroni 2008). In primo luogo perché le classi medie e medio-alte godono di una mobilità preclusa a gruppi con redditi inferiori. Questo aspetto è stato rilevato fin dalle prime analisi sui suburbi statunitensi come elemento di discriminazione (O' Connor 1973) e continua a essere presente non solo in relazione agli spazi residenziali, ma anche per quanto riguarda la fruizione di centri commerciali o altri complessi di servizi nelle aree extraurbane (Graham, Marvin 2001). Il rischio è che le comunità residenziali per classi meno agiate, specie se chiuse rispetto all'esterno, diventino un ghetto da cui è difficile uscire, nonostante il desiderio di accedere a servizi urbani migliori. Non è inoltre da escludere il possibile verificarsi di processi di stigmatizzazione sociale, come avviene per quartieri e zone di edilizia popolare. Appare dunque problematico parlare di accesso "volontario" con un'adesione unanime a regole e vincoli contributivi per i servizi offerti (Foldvary 1994) qualora si posseggano risorse economiche limitate.

Seppur formalmente non si possa parlare di privatizzazione (Glasze, Webster, Frantz 2006), la diffusione delle comunità residenziali mina l'idea stessa di spazio pubblico, riproducendone una versione controllata e caricaturale. La sfera privata si impone su quella pubblica e rivendica un ambiente urbano costruito sull'immaginario domestico, tranquillo e sicuro, "immunizzato" rispetto all'esterno (Petrillo 2012). Lo spazio pubblico, sempre più orientato al consumo, perde la capacità di favorire l'incontro imprevisto e gli scambi tra gruppi sociali differenti. L'idea stessa di comunità è «edulcorata»: il bene collettivo è spartito tra simili che vantano uno *jus excludendi alios* (Marella 2012: 192). Piuttosto che la promozione di valori come lo spirito di comunità o il senso civico (Nelson 2005), richiamati anche nelle retoriche promozionali delle nuove costruzioni in vendita, l'adesione a un'associazione residenziale non sembra tradursi in una partecipazione attiva alla vita del comprensorio, in legami solidali o in un senso di appartenenza al quartiere (Blakely, Snyder 1999, Blandy, Lister 2005). Ciò che accomuna i residenti è la fruizione di beni escludibili<sup>11</sup> (Webster 2001), cui hanno accesso grazie al pagamento delle imposte comprensoriali e al rispetto di uno o più regolamenti interni. È questo il *munus* alla base della vita collettiva: come suggerisce l'etimologia latina della parola comunità, i residenti condividono un obbligo, un onere (Esposito 1998).

### Quartieri privati in Italia

In Italia la diffusione dei quartieri privati è stata ricondotta all'espansione urbana verso le zone rurali (Pieretti 2002, Mantovani 2005). Anche in questo caso si tratta di una tendenza ben nota e consolidata negli Stati Uniti, dove le città hanno storicamente prediletto uno sviluppo slegato dal centro, in suburbi a bassa densità. Aree periferiche residenziali, ma anche adibite a servizi e uffici, sono costruite *ex novo* in zone rurali o periferiche da investitori privati (Garreau 1992). Il loro sviluppo caratterizza la cosiddetta *edge city*, città-orlo, «che cresce e insieme si dissolve non seguendo assi, o altre forme geometriche, ma l'inconsistente forma della nebulosa e della schiuma» (Perulli 2009: 68). L'Italia, e l'Europa più in generale, sebbene tradizionalmente connotata da una crescita urbana compatta, non è estranea a questo tipo di sviluppo, come dimostra il consumo di suolo agricolo attraverso l'urbanizzazione (Castrignanò, Pieretti 2010). Alle preoccupazioni ambientali legate a un'espansione urbana pressoché incontrollata, si aggiungono i costi sociali connessi alla creazione di spazi il cui carattere simulato riecheggia i parchi a tema<sup>12</sup>: entrambi i casi invocano «un'urbanistica senza produrre una città» (Sorkin 1992: 231). Questi luoghi costruiscono una socialità artificiale, dove la piazza e la strada, tradizionalmente aperti all'incontro imprevisto, sono riprodotti in un contesto privato in cui l'accesso è subordinato alle possibilità economiche e i comportamenti veicolati all'atto del consumo. La stessa estetica architettonica è standardizzata, come a rispecchiarne la composizione sociale.

11 I quartieri privati forniscono beni di club, ovvero beni escludibili destinati unicamente al gruppo ristretto che ha pagato per fruirne. Sulla nozione di *club goods* si rimanda a Buchanan (1965) secondo cui questo tipo di fruizione collettiva massimizza i benefici riducendo al minimo i costi.

12 Il riferimento qui è Disneyland, parco a tema per eccellenza. Come spiega Zukin (1991: 221), a Disney non si deve solo l'industria dell'animazione, ma la «trasformazione di una vecchia forma di intrattenimento collettivo, il parco divertimenti, in un paesaggio del potere». Questo non solo perché la maggior parte dei visitatori sono bianchi e di classe agiata (Ivi: 232), ma perché Disney World rappresenta il modello per eccellenza della città ideale, simulata, artificiale e minuziosamente controllata.



A questo proposito, il circondario milanese offre alcuni casi di analisi interessanti, come i quartieri Milano Due e Milano San Felice nel comune di Segrate; Milano Tre a Basiglio; Milano Visconti a Cusago. Progettati come realtà autosufficienti si caratterizzano per una gestione privata, per molti aspetti alternativa a quella offerta dalle amministrazioni municipali. Sono governati attraverso organi elettivi e norme interne che impongono una serie di divieti orientati al «mantenimento dell'ordine, del decoro e dell'estetica»<sup>13</sup>. Offrono agli abitanti tutti i servizi di cui possono necessitare nell'arco della giornata: dalla pratica dello sport all'assistenza medica, alle aree verdi, tutto è disposto per assicurare un'elevata qualità della vita. I costi delle abitazioni e le spese di gestione permettono di mantenere un ambiente sociale omogeneo, mentre la sorveglianza privata vigila su residenti e su possibili «incursioni» dell'esterno.

L'edificazione di Milano Due, all'inizio degli anni settanta, non inaugura unicamente la costruzione di quartieri residenziali di vasta scala. L'interesse di questo primo esperimento consiste nel suo affermarsi come pratica di consumo per le classi agiate. La promozione degli immobili in vendita fa leva sulla distinzione sociale assicurata da abitazioni esclusive e sulla possibilità di riconoscersi nella condivisione di un medesimo stile di vita (Foot 2001). A questo proposito Cousin (2012), riferendosi a Milano Due e Milano San Felice come quartieri rifondati, evidenzia l'omogeneità sociale dei residenti appartenenti prevalentemente a ceti medio alti. Il caso di Milano Due in particolare dimostra come l'esclusione non passi unicamente per dispositivi di chiusura fisica. A questi ultimi i costruttori hanno preferito rinunciare perché la contropartita, in base a precedenti accordi col comune di Segrate, sarebbe stata la realizzazione di alloggi di edilizia popolare all'interno del comprensorio. Condizione scongiurata perché avrebbe minato l'omogeneità sociale interna, garantita piuttosto dalla presenza di immobili a canone elevato (*Ivi*).

Il circondario milanese non è il solo a essere stato oggetto di ricerche: un insediamento con caratteristiche simili ai quartieri privati di Milano e ai *CIDs* statunitensi è stato indagato nel periurbano bolognese (Mantovani 2005). Più in generale, è sufficiente estendere lo sguardo «all'odierna realtà edilizia, che vede spesso nascere, nelle zone di espansione urbana alle periferie delle grandi città, complessi residenziali in cui trovano posto, oltre alle usuali strutture abitative, anche giardini, parchi giochi per i bambini, piscine, impianti ed attrezzature sportive», regolamentati attraverso l'istituto giuridico del supercondominio (Cusano, Dell'Agnello 2006: 429). In alcuni casi si tratta di comprensori securizzati: «in Italia, residenze di questo tipo sono sorte anche prima degli anni novanta, alla periferia dei grandi centri urbani (Torino, Milano, Roma, Napoli) e anche di città di medie dimensioni come Genova» (Gazzola 2008: 42-43). Tali comprensori sono stati mappati a Palermo, dove costituiscono una parte importante delle nuove lottizzazioni (Tulumello 2011, 2013) e in Sardegna, edificati a partire dagli anni sessanta per garantire la fruizione esclusiva di spazi e servizi destinati al turismo (Price 1983).

Per concludere, nel contesto italiano il fenomeno dei quartieri privati è ancora poco indagato. È difficile valutarne l'estensione e l'impatto sul paesaggio urbano circostante. A partire dagli studi già realizzati si può però presumere che non costituisca un fenomeno circoscritto a pochi casi eccezionali. Da nord a sud è possibile ritrovare numerosi esempi di forme di abitare gestite privatamente, edificati in anni diversi e per rispondere a esigenze e fruitori differenziati. Non bisogna aspettarsi semplici riproduzioni dei comprensori statunitensi ma di ritrovare, anche grazie a modelli altrove indagati, delle tendenze comuni, come una gestione autonoma, una fornitura privata di servizi, una particolare rappresentazione dello spazio «interno» ed «esterno». Il rischio di un'osservazione costretta in categorie troppo rigide sarebbe infatti quello di sottostimare il fenomeno o di confondere un tema poco indagato con l'assenza dell'oggetto d'indagine. È questo il caso di studi comparativi internazionali in cui il nostro paese è annoverato tra quelli «*without gated communities*» (Cséfalvay, Webster 2012: 299) come pure di riflessioni nostrane. A titolo esemplificativo, il comprensorio di Cascina Vione nel milanese è stato definito da molti come la prima *gated community* italiana vera e propria: ammettendo anche sfumature diverse dell'espressione *gated community*, è possibile risalire a casi di gran lunga precedenti<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Come l'Olgiate di Roma o La Pineta di Arenzano, su quest'ultima si rimanda a Franzone, Patrone (2010) e Porcu (2011).

La letteratura internazionale mette in guardia su possibili rischi connessi alla diffusione dei quartieri privati, siano essi securizzati o meno, soprattutto in termini di segregazione sociale e fornitura diseguale dei servizi urbani. Potrebbe essere un buon punto di partenza per guardare al caso italiano e indagare sulle sue specificità in riferimento a questa forma privata di urbanizzazione. Ricerche e studi possono inoltre suggerire nuovi indirizzi per le politiche urbane, orientandole verso modelli abitativi più attenti alle problematiche sociali e non regolati esclusivamente dal mercato.

### Riferimenti bibliografici

- Agan A., Tabarrok A. (2005), *What are Private Governments Worth?*, in «Regulation», 28, 3.
- Atkinson R., Blandy S., Flint J., Lister D. (2004), *Gated Communities in England*, London: Office of the Deputy Prime Minister.
- Atkinson R., Blandy S. (2005), *Introduction: International Perspectives on the New Enclavism and the Rise of Gated Communities*, in «Housing Studies», 20, 2.
- Bagaeen S., Uduku O. (2010, eds), *Gated Communities. Social Sustainability in Contemporary and Historical Gated Developments*, London Washington DC: Earthscan.
- Beito D. T., Gordon P., Tabarrok A. (2002, eds), *The Voluntary City: Markets, Communities and Urban Planning*, Ann Arbor: University of Michigan Press.
- Billard G., Chevalier J., Madoré F., Taburet A., Vuillat F., Raulin F. (2009), *Typologie et représentations des ensembles résidentiels fermés ou sécurisés en France*, in «Cahiers de la sécurité», 8.
- Blakely E.J., Snyder M. G. (1999), *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington: Brookings Institution Press.
- Blandy S., Lister D. (2005), *Gated Communities: (Ne)Gating Community Development?*, in «Housing Studies», 20, 2.
- Brenner N., Theodore N. (2002), *Cities and the Geographies of 'Actually Existing Neoliberalism'*, in «Antipode», 34, 3.
- Brunetta G., Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Milano: Mondadori.
- Buchanan J. (1965), *An Economic Theory of Clubs*, in «Economica», 32, 125.
- Caldeira T. (2000), *City of Walls. Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, Berkeley: University of California Press.
- Capron G. (2006, ed.), *Quand la ville se ferme. Quartiers résidentiels sécurisés*, Clamecy: Bréal.
- Castrignanò M., Pieretti G. (2010), *Consumo di suolo e urban sprawl: alcune considerazioni sulla specificità del caso italiano*, in «Sociologia urbana e rurale», 92-93.
- Chevalier J., Carballo C. (2004), *Fermetures résidentielles et quête de l'entre-soi, entre Nord et Sud des Amériques*, in «L'Espace géographique», 4.
- Coy M. (2006), *Gated Communities and Urban Fragmentation in Latin America: The Brazilian Experience*, in «Geojournal»,



66.

Cousin B. (2012), *Classes supérieures de promotion et entre-soi résidentiel: l'agrégation affinitaire dans les quartiers refondés de Milan*, in «Espace et sociétés», 2, 150.

Cséfalvay Z. (2009), *Le développement des quartiers sécurisés et la peur de la délinquance: le cas de Budapest*, in «Déviance et Société», 33, 4.

Cséfalvay Z., Webster C. (2012), *Gates or No Gates? A Cross-European Enquiry into the Driving Forces behind Gated Communities*, in «Regional Studies», 46, 3.

Cusano R., Dell'Agnello S. (2006, a cura di), *Dizionario del condominio corredato di riferimenti legislativi*, Napoli: Edizioni Simone Esselibri.

Davis M. (1990), *City of Quartz. Excavating the Future in Los Angeles*, London: Verso; trad. it. *Città di quarzo. Indagando sul futuro a Los Angeles*, Roma: Manifestolibri, 1999.

Dilger R. J. (1992), *Neighborhood Politics: Residential Community Associations in American Governance*, New York, London: New York University Press.

Esposito R. (1998), *Communitas. Origine e destino della comunità*, Torino: Einaudi.

Foldvary F. (1994), *Public Goods and Private Communities. The Market Provision of Social Service*, Aldershot UK: Edward Elgar Publishing; trad. it. *Beni pubblici e comunità private*, Torino: IBL Libri, 2010.

Foldvary F. E. (2006), *The Economic Case for Private Residential Governance*, in Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds), op. cit.

Foot J. (2001), *Milan Since the Miracle: City, Culture and Identity*, Oxford: Berg; trad. it. *Milano dopo il miracolo. Biografia di una città*, Milano: Feltrinelli, 2003.

Franzone M., Patrone G. (2010), *La Pineta di Arenzano. Architettura e paesaggio. Storia di un'utopia mancata*, Ginevra-Milano: Skira.

Frug G. E. (1999), *City Making: Building Communities Without Building Walls*, Princeton NJ: Princeton University Press.

Garreau J. (1992), *Edge City: Life on the New Frontier*, New York: Anchor Books.

Gazzola A. (2008), *Intorno alla città. Problemi delle periferie in Europa e in Italia*, Napoli: Liguori.

Glasze G. (2003), *L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés*, in «Etudes Foncières», 101.

Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds), *Private Cities. Global and Local Perspectives*, London: Routledge.

Graham S., Marvin S. (2001), *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*, London: Routledge.

Harvey D. (1989), *From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism*, in «Geografiska Annaler», 71, B.

Harvey D. (2008), *The Right to the City*, in «New Left Review», 53.

Janoschka M., Borsdorf A. (2006), *Condominios Fechados and Barrios Privados. The Rise of Private Residential Neighbourhoods in Latin America*, Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds), op. cit.

Landman K. (2006), *Privatising Public Space in Post-apartheid South African Cities through Neighbourhood Enclosures*, in «GeoJournal», 66.

Lee S., Webster C. (2006), *Enclosure of the Urban Commons*, in «GeoJournal», 66.

Lefebvre H. (1968), *Le droit à la ville*, Paris: Anthropos; trad. it. *Il diritto alla città*, Padova: Marsilio Editori, 1970.

Le Goix R. (2003), *Les 'Gated Communities' aux États-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière?*, Thèse de

Géographie, Paris, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

Le Goix R. (2006), *Gated Communities as Predators of Public Resources*, in Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds), op. cit.

Le Goix R., Callen D. (2010), *Production and Social Sustainability of Private Enclaves in Suburban Landscapes: French and US Long-Term Emergence of Gated Communities and Private Streets*, in Bagaeen S., Uduku O. (2010, eds), op. cit.

Madoré F., Glasze G. (2003), *L'essor des ensembles résidentiels clos en France: un phénomène en expansion et aux ressorts multiples*, in «Geographica Helvetica», 4.

Mantovani F. (2005), *La città immateriale. Tra periurbano, città diffusa e sprawl: il caso di Dreamville*, Milano: Franco Angeli.

Manzi T., Smith-Bowers B. (2006), *Gated Communities as Club Goods: Segregation or Social Cohesion?*, in «Housing Studies», 20, 2.

Marcuse P. (2009), *Spatial Justice: Derivative but Causal of Social Injustice/La justice spatiale: à la fois résultante et cause de l'injustice sociale*, in «Justice Spatiale/Spatial Justice», 1.

Marella M. R. (2012), *Introduzione. La difesa dell'urban commons*, in Marella M. R. (2012, a cura di), *Oltre il pubblico e il privato. Per un diritto dei beni comuni*, Verona: Ombre Corte.

McGuirk P. M., Dowling R. (2007), *Understanding Master-Planned Estates in Australian Cities: a Framework for Research*, in «Urban Policy and Research», 25, 1.

McKenzie E. (1994), *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, New Haven: Yale University Press.

McKenzie E. (2003), *Common-interest Housing in the Communities of Tomorrow*, in «Housing Policy Debate», 14, 1-2.

McKenzie E. (2006), *The Dynamics of Privatopia. Private Residential Governance in the USA*, in Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds), op. cit.

Nelson R. H. (2002), *Privatizing the Neighborhood*, in Beito D. T., Gordon P., Tabarrok A. (2002, eds), op. cit.

Nelson R. H. (2005), *Private Neighborhoods and the Transformation of Local Government*, Washington: Urban Institute Press.

Nelson R. H. (2006), *New Community Associations for Established Neighborhoods*, in «Review of Policy Research», 23, 6.

O'Connor J. (1973), *The Fiscal Crisis of the State*, New York: St. Martin's Press; trad. it. *La Crisi fiscale dello Stato*, Torino: Einaudi, 1977.

Perulli P. (2009), *Visioni di città. Le forme del mondo spaziale*, Torino: Einaudi.

Petti A. (2007), *Arcipelaghi e enclaves. Architettura dell'ordinamento spaziale contemporaneo*, Milano: Mondadori.

Pieretti G. (2002), *Città perfetta e crisi del razionalismo*, in «Sociologia urbana e rurale», 69.

Petrillo A. (2012), *Ombre del comune: l'urbano tra produzione collettiva e spossamento*, in Marella M. R. (2012, a cura di), op. cit.

Porcu M. (2011), *Gated communities e chiusura degli spazi pubblici. Due casi di studio a confronto*, in «Studi sulla questione criminale», VI, 3.

Price R. L. (1983), *Una geografia del turismo: paesaggio e insediamenti umani sulle coste della Sardegna*, Cagliari: Formez.

Raposo R., Cotta D. (2009), *Quartiers sécurisés, perceptions du (dés)ordre socio-spatial et mé(con)fiance envers l'État : le cas de la Métropole de Lisbonne*, in «Déviance et Société», 33, 4.

Soja E. W. (2000), *Postmetropolis. Critical Studies of Cities and Regions*, Oxford: Blackwell Publishers.

- Soja E. W. (2009), *La ville et la justice spatiale/The City and Spatial Justice*, in «Justice spatiale/Spatial Justice», 1.
- Sorkin M. (1992), *See you in Disneyland*, in Sorkin M. (1992, ed.), *Variations on a Theme Park: Scenes from the New American City and the End of Public Space*, New York: Hill and Wang.
- Stoyanov P, Frantz K (2006), *Gated Communities in Bulgaria: Interpreting a New Trend in Post-communist Urban Development*, in «Geojournal», 66.
- Tulumello S. (2011), *Gated communities nel meridione europeo? Alcune evidenze tra Lisbona e Palermo*, in «InFolio», 27.
- Tulumello S. (2013), *Fortificazione residenziale e sviluppo urbano a Palermo*, in «StrumentiRes», V, 2.
- Warner M. E. (2011), *Club Goods and Local Government*, in «Journal of the American Planning Association», 77, 2.
- Warner M. E., Hefetz A. (2002), *Applying Market Solutions to Public Services: An Assessment of Efficiency, Equity and Voice*, in «Urban Affairs Review», 38, 1.
- Webster C. (2001), *Gated City of Tomorrow*, in «The Town Planning Review», 72, 2.
- Webster C., Glasze G., Frantz K. (2002), *The Global Spread of Gated Communities*, in «Environment and Planning B», 29.
- Wehrhahn R., Raposo R. (2006), *The Rise of Gated Residential Neighbourhoods in Portugal and Spain*, in Glasze G., Webster C., Frantz K. (2006, eds.), op. cit.
- Wu F. (2005), *Rediscovering the 'Gate' Under Market Transition: From Work-unit Compounds to Community Housing Enclaves*, in «Housing Studies», 20, 2.
- Zukin S. (1991), *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World*, Berkeley, Los Angeles: University of California Press.

